PRIM' AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

(ĠURISDIZZJONI KOSTITUZZJONALI)

ONOR. IMĦALLEF MARK SIMIANA, LL.D

Rikors Numru 167/2022 MS

Carmela Muscat, Mary Anne Briffa, Anthony Camilleri sive Briffa, Anna Formosa, Salvino sive Silvio Formosa, Rita Cassar, George Baldacchino, Angelo Baldacchino, Rosaria Portelli, Grace sive Graziella Stringos, Audrey sive Audrey Ann Cilia nèe Vella, Mario Vella, Lorenza Bugeja, Rosaria Vella debitament rappreżentata minn oħtha Bernardina sive Benny Camilleri, Carmen Schembri, Jacqueline Grech, Martin Vella, Georgina Vella, George Briffa, Josephine Bonnici debitament rappreżentata minn bintha Georgina Cassar, Carlo Baldacchino

Vs.

Joseph Micallef u martu Rita Micallef
Avukat tal-Istat

Illum, 5 ta' Diċembru, 2024

Kawża Numru: 2K

Il-Qorti,

1. Rat ir-rikors preżentat mir-rikorrenti fl-24 ta' Marzu 2022 li bih wara li ppremettew:

> ILLI l-esponenti huma co propretarji tal-fond ossia numru 117, Triq il-Barakki Qormi, Malta soggetta ghall-kera ta' mitejn u hamsin ewro (€250), liema kera tithallas ghal kull perjodu ta' sitt xhur bil-quddiem; (Koppji tal-Kotba tal-Kera hawn annessi u mmarkati bhala Dok A u Dok B respettivament)
>
> ILLI l-insemmi fond giet akkwista mill-maggoranza tal-esponenti originarjament permezz ta' testament maghmul minn Carlo Briffa u Maria Anna Briffa li sar fl-Atti tan-Nutar John Spiteri Maempel nhar it-tletin (30) ta' Gunju tas-sena elf disgha mija wiehed u sittin (1961); (Koppja tad-dokument hawn anness u mmarkat bhala Dok C)
>
> ILLI fir-rigward ta' l-esponenti Silvio Formosa u martu Anna Formosa, is-sehem taghhom giet akkwista permezz ta kuntratt ta' bejgh fl-atti tan-Nutar Carmel Gafa nhar it-tmintax (18) ta' Lulju tas-sena elfejn u tmintax(2018) (Koppja tad-Dokument qed jigi hawn anness u mmarkat bhala Dok D)
>
> ILLI fir-rigward ta' l-esponenti Mario Vella KI 0209658(M), Lorenza Bugeja KI 0604355(M) Rosaria Vella licenzja tal- Awstralja numru 047462827 debitament rappresentata minn ohtha Bernardina sive Benny Camilleri KI 0454459 (M) Carmen Schembri KI 131162(M)Jacqueline Grech KI 53669 (M)Martin Vella KI 0600756 (M) Georgina Vella KI 829352 (M), dawn akkwista l-insemmija propjeta permezz ta' testament maghmul minn Nazzareno Vella u martu Spiridiona Vella li jigu bint il-mejtin Carlo Briffa u Anna Briffa; u b'dan illi Audrey sive ann Cilia akkwista l-fond minn missierha decujus Anthony Vella, li jigi wild Nazzareno Vella u Spiridiona Vella; (Koppja tat-testament qed jigi hawn anness u mmarkat bhala Dok E)
>
> ILLI fir-rigward ta l-esponenti Mary Anne Briifa, din akkwista minghand d-decujus Angelo Briffa li jigi iben Carlo u Anna Briffa. (Koppja tad-dikjarazzjoni causa mortis hawn annessa u mmarkata bhala dok F)

ILLI l-insemmi kirja bdiet tigi versata mis-sena elf disgha mija sebgha u disghin (1979), bl-ircevuti relavanti fil-pussess tal-intimati.

ILLI l-insemmi appartament ghandu valur lokatizzju prezentament ferm u ferm aktar mill-ammount ta' kera minimu li qed jippercepixxu l-intimati konguji Micallef u dan ser jigi provat waqt it-trattazzjoni tal-kawza.

ILLI l-valur tal-kera de quo fis-suq tal-lum huwa ferm aktar minn dak delineat fid-dispozizzjonijiet tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta li huma markbutin mal-kera li l-appartament de quo seta xi zmien igib fl-4 ta' Awwissu liema disposizzjonijiet gew mibdula limitament permezz ta' l-Att X tal-2009.

ILLI id-disposizzjonijiet tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta u tal Att X tal 2009 huma ingusti u minghajr bilanc bejn id-drittijiet tas-sid fejn dawk tas-sidien stante li l-valur lokatizzju tal-appartament mertu ta' din il-kawza huwa ferm oghla minn dak delineat fil-Ligi u ghalhekk il-kera fis-sena ghall-appartament de quo hija bi ksur tal-Kostituzzjonali ta' Malta u ta' l-Eweel Artiolu ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu 6 tal-istess Konvenzjoni.

ILLI ghalkemm il-perjodu tal-kirja kienet sitt xhur bil quddiem, l-insemmi kirja baqghet tiggedded ghal snin twal u dan b'rizultat li r-rikkorrenti ma jistghux jirrifjutaw li jgeddu l-insemmi kirja u dan minkejja l-intimata Grech wirtet diversi propretajiet u sommom ta' flejjes

ILLI ghalhekk ir-rikorrenti qeghdin jigu mcahhda ingustament mit-tgawdija tal-propjeta' taghhom u dan minghajr ebda kumpens xieraaq li attwalment jfisser il-lezjoni ghad-dritt tal-propjeta kif protetta mill-Kostituzzjoni u l-Konvenzjoni Ewropea.

ILLI d-diskriminazzjoni jemana car mill fatt illi s-sidien li ma krewx il-propjeta qabel is-sena 1995 ai termini tal-Att XXXI tal 1995, ghandhom id-dritt jirrifjutaw it-tigdid tal-kuntratt lokatizzju meta z-zmien pattwit tal-kirja tintemm u jistghu anke jikkoncedu l-kunsens sabiex ikun hemm zieda fil-kirja.

ILLI ghalhekk l-esponenti thossha illi fir-rigward taghha qed jigi miksur l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea peress li b'manjiera diskriminatorju qeghdin jigi mcahhda mill-

> propjeta taghha u minghajr kumpens gust ghat-tgawdija ta' l-istess propjeta.
>
> ILLI l-Avukat ta' l-Istat qed jigi citat in kawza billi huwa ghandu jirrispondi f-isem l-Istat ghall-vjolazzjoni tad-Drittijiet Fundamentali u Kostituzzjonali tal-attrici kif 'l fuq premess.

l-istess rikorrenti pproċedew biex talbu lill-Qorti, prevja li jingħataw id-dikjarazzjonijiet opportuni, jogħġobha:

> 1. Tiddikjara li bl-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini; l-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta, u bl-operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti tal-Att 2009, qed jigu vjolati id-drittijiet fondamentali tal-esponenti kif sanciti fl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta kif ukoll fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u l-Artikolu 14 tal-istess Konvenzjoni ghar-ragunijiet suespost u dawk li ser jirrizultaw waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors.
>
> 2. Konsegwentement taghti lill-esponenti dawk ir-remedji kollha li jidhrilha xieraq u opportune inkluz li jaghtihom il-pussess lura tal-appartment propjeta ta' l-esponenti u tillikwida d-danni sofferti mill-esponenti u kif ukoll il-kumpens xieraq ghall-okkupazzjoni tal-appartament bi vjolazzjoni tad-dritijiet tal-esponenti u tikkundanna lill-intimati jew minn minnhom in solidium sabiex ihallsu tali danni/u jew kumpens likwidati kif premess.
>
> Bl-ispejjez u l-imghax legali fuq l-eventwali u/jew kumpens akkordat lill-esponenti

2. Rat ir-risposta preżentata mill-intimati Micallef fid-29 t'April 2022[1], li biha huma qalu hekk:

> 1.Illi t-talbiet tar-rikorrenti għandhom jigu michuda in toto stante li huma infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għas-segwenti ragunijiet li qed jigu hawn elenkati mingħajr preġudizzju għal xulxin;
>
> 2.Illi l-esponenti dejjem mxew skont id-diżposizzjonijiet tal-liġi, anzi addirittura huwa l-inkwilini idonei ai termini tal-liġi, saħansitra rikonoxxuti wkoll mir-rikorrenti, qatt ma kisru il-kundizzjonijiet tal-kiri jew il-liġi, u dejjem ħallsu il-

[1] Fol.59.

kera fil-ħin. Għaldaqstant, l-intimati ma għandhom isofru l-ebda konsegwenzi ta' dan u lanqas m'għandhom jiġu kkundannati responsabbli għad-danni. Konsegwentament, l-intimati lanqas ma għandhom jinżammu responsabbli sabiex iħallsu xi kumpens bħala danni jew saħansitra li jiżgumbrawhom mill-fond inkwistjoni u konsegwentament jitilfu l-unika saqaf fuq rashom;

3.Illi għandu wkoll jingħad, illi l-esponenti għamlu diversi xogħlijiet u benefikati fl-imsemmi fond, kif ser jirriżulta fil-mori u s-smigħ tal-kawża, u dan għandu wkoll jittieħed in konsiderazzjoni meta din l-Onorabbli Qorti, tevalwa l-valur lokatizzju tal-istess fond;

4.Illi l-esponenti jgawdu mill-protezzjoni tal-liġi u kif inhu ben saput, ma għamlu l-ebda liġijiet u per konsegwenza ma għandhomx jinstabu ħatja ta' xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, kif minnhom allegat, u lanqas konsegwentement ma għandhom ibatu ebda konsegwenzi, jew jiġi ddikjarati responsabbli għal xi danni, wisq anqas jiġi kkundannati jħallsu kumpens;

5.Illi l-esponenti qegħdin jgawdu d-drittijiet tagħhom fuq il-proprjetà de quo b'titolu ta' lokazzjoni kif permessi skont il-liġi u fl-ammont ta' kera kif stabbilità taħt il-liġijiet tal-kera u għalhekk mhux qed jippreġudikaw d- drittijiet tar-rikorrenti;

6.Illi m'hemm l-ebda vjolazzjoni ta' drittijiet u libertajiet fundamentali tal- Bniedem u ebda ksur tal-Kostituzzjoni ta' Malta da parti tal-intimati, fis- sens li l-kera li titħallas minnhom hija skond il-liġi vigenti u raġjonevolment adekwata fil-kuntest u proporzionata meta kkomparata mal-fond de quo;

7.Illi bla ħsara għall-premess jingħad li l-ilment tar-rikorrenti ma jistax jiġi kopert mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u dan għaliex Kapitoli 16 u 69 tal-Liġijiet ta' Malta bħala liġijiet li daħlu fis-seħħ qabel l-1962 jinsabu mħarsa permezz tal-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni li jipprovdi li l- "Ebda ħaġa fl-Artikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni ma għandha tolqot il- ħdim ta' xi ligi fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta' Marzu 1962 jew xi ligi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi ligi fis- seħħ minnufih qabel dik id-data (jew xi liġi li minn żmien għal żmien tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritt f'dan is- subartikolu) ...";

8. Illi safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni

Ewropea, l-esponenti jirrilevaw li skont il-proviso tal-istess artikolu, l-Istat għandu kull jedd li jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-propjetà skont l-interess generali. Anki skont il-ġurisprudenza kostanti tal-Qorti ta' Strasburgu, l-Istat igawdi diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess generali u x'miżuri għandhom jittieħdu sabiex jiġu indirizzati dawk il-ħtiġijiet soċjali. Il-liġijiet li qed jilmentaw minnhom ir-rikorrenti huma maħsuba sabiex jipprotegu persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar ta' abitazzjoni tagħhom f'għeluq it-terminu konċess lilhom fil- kuntratt tal-kiri. B'hekk dawn l-artikoli żgur li ma jistgħux jiġu kklassifikati bħala mhux legittimi jew mhux fl-interess generali u l- intimati huma tal-opinjoni li dawn l-artikoli assolutament m'għandhomx jitqiesu li jmorru kontra d-drittijiet fundamentali tal-bniedem;

9.Illi l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll ma jikkonċedi ebda dritt li xi ħadd jirċievi profitt. Allura, fil-kuntest ta' propjetà li qed isservi għall-finijiet ta' social housing, żgur li ma jistax jiġi kkontemplat xi dritt simili;

10. Ili f'ċirkostanzi bħal dawn fejn jeżisti interess generali legittimu, ma tistax tpoġġi fl-istess keffa l-valur tal-propjetà fis-suq ħieles ma' dak il- valur li wieħed għandu jħallas fil-kuntest ta' social housing. L-għan wara dawn il-liġijiet huwa li jipprovdu għall-interess ġenerali u cioe' li jipprovdu dar ta' abitazzjoni. Huwa risaput li l-Qorti Ewropea stess fil-ġurisprudenza tagħha fosthom fil-każ ta' 'Amato Gauci vs Malta' rrikonoxxiet li: "State control over levels of rent falls into a sphere subject to a wide margin of appreciation by the State and its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable." II- Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza tagħha riċenti fl-ismijiet 'lan Peter Ellis pro et noe vs Maġġur Alfred Cassar Reynaud et' tas-27 ta' Jannar 2017 qalet hekk: "Huwa paċifiku li fejn tidħol il-materja ta' Akkomodazzjoni soċjali l-istati membri għandhom margini wiesa' ta' apprezzament u, sakemm il-miżuri jkunu legittimi, l-għan soċjali għandu jwassal għal kumpens li jista' jkun ferm anqas mill-valur tal-fond jew il-valur lokatizzju ta' fond fis-suq ħieles";

11. Illi għaldaqstant, jekk fil-każ odjern kien hemm tnaqqis fil-kera dovuta lir-rikorrenti meta mqabbla mal-valur lokatizzju fis-suq, dan it-tnaqqis huwa kontro-bilanċjat bil-margini wiesgħa tal-Istat li jilleġiżla fil-kuntest ta' miżuri soċjali fosthom fil-qasam tad-djar. Ma hemm l-ebda dubju li kieku kellu jiġi applikat il-prezz tal-kirjiet fis-suq ugwalment u fuq l-istess binarju għall-binjiet kollha, kemm dawk fl-ambitu tal-qafas soċjali u anke fl-ambitu ta' dawk

li mhumiex, allura r-riżultat ikun li tinħoloq kriżi li tgħabbi lil ħafna familji b'piżijiet li ma jifilħux għalihom;

12. Illi jekk ir-rikorrenti qed jilmentaw li qed jiġu preġudikati minħabba l-fatt li l-ammont tal-kera ma jirriflettix il-valur reali tal-fond in kwistjoni, dan ma jistax jiġi rrimedjat bit-tneħħija tal-Artikoli tal-Kap. 69 jew tal-Att X tal- 2009 jew bl-iżgumbrament tal-okkupanti;

13. Illi bl-introduzzjoni tal-Att XXIV tal-2021 li daħal fis-seħħ fl-1 ta' Ġunju 2021 u l-emendi li saru fil-Kap 69 b'mod speċjali l-introduzzjoni ta' l- Artikolu 4A, il-liġi qed tagħti rimedju effettiv għall-infrazzjonijiet futuri li jistgħu jġarrbu l-atturi. Għaldaqstant permezz ta' dawn id- dispożizzjonijiet ġodda, l-intimati Attard jistgħu jibqgħu jistrieħu fuq id-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

14. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, ma hemm l-ebda certezza illi li kieku l-fond de quo ma kienx suġġett għad-dispożizzjonijiet ta' Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009, tali fond kien ser ikun mikri fis- suq liberu għal dawn l-għexieren ta' snin mingħajr interruzzjoni. Konsegwentament din l-Onorabbli Qorti għandha tieħu in konsiderazzjoni dan il-fatt fl-eventwalità li jogħġobha tordna kumpens u tillikkwida d-danni ai termini tal-liġi hekk kif rikjest mir-rikorrenti fir-rikors promotur;

15. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, f'każ li din l-Onorabbli Qorti tilqa' it-talbiet tal-attriċi għall-kumpens u likwidazzjoni tad-danni, għandu jkun l-Istat li jerfa' r-responsabbiltà tal-prezz finanzjarju ta' liġi li daħħal I-Istat stess u mhux l-intimati. Jekk it-talbiet tal-attriċi jintlaqgħu, l-intimati ser jgħaddu minn piż finanzjarju enormi (hardship) liema piż ma għandhomx jerfgħuh huma iżda tali piż għandu jiġi merfugħ mill-Istat b'miżuri soċjali adekwati;

16. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri li jistgħu jiġu trattati fil-mori tal-kawża;

3. Rat ukoll it-tweġiba preżentata mill-Avukat tal-Istat fil-5 ta' Mejju 2022[2], li permezz tagħha ġie eċċepit:

1. Illi qabel xejn għandhom jinġiebu provi xierqa li juru kif il-fond bl-indirizz numru 117, Triq il-Barakki, Qormi, Malta, huwa tassew proprjetà tar-rikorrenti u soġġett għal

[2] Fol.65.

kirja li hija mħarsa bid-dispożizzjonijiet tal-Ordinanza Li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri Ta' Bini (Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta). Fin-nuqqas, ikun nieqes għal kollox l-interess ġuridiku tar-rikorrenti sabiex jipproponu din il-kawża;

2. Illi bla ħsara għal dak sueċċepit, għandhom jinġiebu wkoll dawk il-provi li bihom jintwera s-sehem attwali li kull wieħed u waħda mir-rikorrenti allegatament igawdu mill-propjetà mertu tal-proċeduri odjerni, hekk kif allegat minnhom. F'dan ir- rigward għandha wkoll tinġieb l-aħjar prova li biha jintwera kif dawn l-ishma ġew trasmessi għal fuq kull wieħed u waħda mir-rikorrenti;

3. Illi fil-mertu, u dejjem jekk jirriżulta li hemm kirja protetta taħt id-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, jinkombi fuq ir-rikorrenti li jippruvaw kif huma jew inkella l-anteċessuri fit-titolu tagħhom kienu b'xi mod sfurzati li jikru l- fond lill-intimati Joseph u Rita Micallef. Fin-nuqqas ta' din il-prova, l-ilmenti tar- rikorrenti m'għandhomx jiswew għaliex il-protezzjoni tal-kirja ma tkunx xi ħaġa li ġiet imposta fuq ir-rikorrenti b'mod imġiegħel mill-Istat, iżda tkun konsegwenza naturali tal-għażla ħielsa tar-rikorrenti jew tal-anteċessuri tagħhom li aċċettaw li jidħlu f'dik l-għamla ta' kuntratt;

4. Illi d-drittijiet fundamentali lamentati mir-rikorrenti jaqgħu fil-kategorija ta' drittijiet personalissimi' li mhumiex trasferibbli 'causa mortis', u b'hekk ir-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw minn ksur tal-jeddijiet fundamentali tagħhom għal dawk il-perjodi li matulhom ma kellhom l-ebda jedd li jirċievu xi frottijiet mill-kirja tal-fond in mertu (ara f'dan is-sens Austin Demajo et vs Avukat tal-Istat et - 02/12/2021- Rik. 8/2021GM);

5. Illi jingħad ukoll li l-ilmenti tar-rikorrenti ma jistgħux iwasslu għal ksur tal-jeddijiet fundamentali tagħhom kif imħarsa taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta. Kemm id-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif ukoll dawk tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta daħlu fis-seħħ qabel it-3 ta' Marzu tas-sena 1962 u għaldaqstant kemm l-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini kif ukoll il-Kodiċi Ċivili huma mħarsa bl-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni ta' Malta. Jiġi b'hekk li d-dispożizzjonijiet tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta huma inapplikabbli għall-każ odjern;

6. Illi safejn ir-rikorrenti qed jattakkaw id-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 u 16 tal- Liġijiet ta' Malta mil-lenti tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal- Konvenzjoni Ewropea, l-esponent iwieġeb li skont il-proviso ta' dan l-

artikolu protokollari, l-Istat għandu kull jedd li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjetà skont l-interess generali. F'dan is-sens huwa magħruf fil-ġurisprudenza li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabbilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess generali. Tali diskrezzjoni tal- leġiżlatur m'għandhiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi ragonevoli - li żgur mhux il-każ. Fil-fehma tal-esponent, id-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 u tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta, kemm kif kienu jaqraw qabel id-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021 kif ukoll wara d-dħul fis-seħħ tat-tali Att għandhom:

(i) għan legittimu għaliex joħorġu mil-liġi;

(ii) huma fl-interess ġenerali għax huma maħsuba biex jipproteġu persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar tal-abitazzjoni tagħhom; u

(iii) iżommu bilanċ gust u ekwu bejn l-interessi tas-sid, tal-kerrej u tal-poplu b'mod generali;

7. Illi bla ħsara għal dak sueċċepit, f'kull każ, ir-rikorrenti ma jistgħux jinvokaw l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea biex jilmentaw dwar ġrajjiet li seħħew qabel it-30 t'April 1987. Dan qed jingħad għaliex skont l- artikolu 7 tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta, ebda ksur tal-Ewwel Protokoll li jsir qabel it-30 t'April 1987 m'għandu jagħti lok għal xi azzjoni quddiem il-Qrati Maltin;

8. Illi in oltre, mad-dħul fis-seħħ tal-Artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, ir-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw aktar dwar il-fatt li l-kirja in kwistjoni ma tistax togħla b'mod proporzjonat. Bis-saħħa ta' dan l-artikolu, r-rikorrenti jistgħu jitolbu lill-Bord li Jirregola l-Kera biex il-kera tiġi miżjuda għal ammont li ma jaqbiżx it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur hieles fis-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha tiġi mressqa t-talba għaż-żieda fil- kera. Il-Qorti Kostituzzjonali diġà tenniet kemm-il darba li żieda fil-kera bir-rata ta' qrib it-tnejn fil-mija (2%) hija meqjusa li żżomm bilanċ tajjeb u ġust bejn l- interessi tas-sidien u tal-kerrej, u dan partikolarment meta jkun hemm preżenti għanijiet legittimi meħuda fl-interess pubbliku. Il-Qorti Kostituzzjonali tenniet ukoll li l-fatt li jista' jkun hemm min huwa lest li jħallas kera b'rata li hija għola minn 2% ma jfissirx illi ma hemmx sezzjoni mdaqqsa tal-poplu li ma tiflaħx tħallas daqshekk, u għalhekk, meta tqis ukoll il-valur soċjali tal-akkomadozzjoni, jibqa' meħtieġ li jkun hemm forma ta' kontroll fuq iż-żidiet tal-kera;

9. Marbut sfiq mal-eċċezzjoni preċedenti, bis-saħħa tal-istess artikolu 4A tal- Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, kif introdott bl-Att XXIV tal-2021, sidien bħalma allegatament huma r-rikorrenti ngħatatilhom il-possibilità li jitolbu li jieħdu lura l-post u ma jġeddux il-kirja jekk juru li l-inkwilini ma jkunx ħaqqhom il- protezzjoni mill-Istat għaliex ma jissodisfawx il-Kriterju tat-Test tal-Mezzi, hekk kif stabbilit fl-L.S. 16.11. Tajjeb li jiġi mfakkar li tali eżerċizzju mhuwiex wieħed ta' darba u daqshekk, iżda jista' jerġa' jiġi mwettaq f'kull waqt li jkun hemm xi tibdil fiċ-ċirkostanzi ekonomiċi tal-kerrejja (ara paragrafu 8 tal-Artikolu 4A tal-Kap 69);

10. Illi bla ħsara għal dak suċċċepit, fi kwalunkwe każ, l-esponent jissottometti illi kuntrarjament għal dak allegat mir-rikorrenti, ma hemm ebda ksur tal-artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea stante illi ma hemm l-ebda diskriminazzjoni fil-konfront tar-rikorrenti. Ir-rikorrenti naqsu milli jissodisfaw element importanti sabiex tiskatta l-applikabbilità tal-provvediment fl-artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea. Dan l-artikolu jissottolinea li t-tgawdija tad-drittijiet u libertajiet ikkontemplati fil-Konvenzjoni għandha tiġi assigurata mingħajr diskriminazzjoni għal kull raġuni bħalma huma s-sess, razza, kulur, lingwa, reliġjon, opinjoni politika jew opinjoni oħra, oriġini nazzjonali jew soċjali, assoċjazzjoni ma' minoranza nazzjonali, proprjetà, twelid jew status ieħor. Fil-każ in diżamina ma ġiet allegata l-ebda diskriminazzjoni għal xi raġuni ta' status kif mitlub, sabiex ikun hemm vjolazzjoni tal-artikolu 14 tal-Konvenzjoni. Sabiex ir-rikorrenti jkunu jistgħu jallegaw li ġie leż id-dritt fundamentali tagħhom ai termini tal-artikolu 14 tal-Konvenzjoni jeħtieġ li jippruvaw li saret diskriminazzjoni fuq bażi ta' 'like with like', u dan għaliex mhux kull agir huwa wieħed diskriminatorju;

11. Illi jsegwi għalhekk li t-talbiet attriċi m'għandhomx jintlaqgħu, iżda anke li kieku stess din l-Onorabbli Qorti kellha ssib ksur tal-jeddijiet fundamentali tar-rikorrenti għall-perjodu ta' qabel id-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021, kwalunkwe rimedji mogħtija minn din il-Qorti m'għandhomx jikkonsistu f'ordni ta' żgumbrament. Apparti li ngħad kemm-il darba mill-Qorti Kostituzzjonali li din il-Qorti mhijiex il- forum addatat sabiex tordna l-iżgumbrament tal-inkwilini, kif ġie spjegat tramite l-eċċezzjonijiet tal-esponent, l-emendi li daħlu fis-seħħ bl-Att XXIV tal-2021 wasslu biex ħolqu bilanċ xieraq bejn il-jeddijiet tar-rikorrenti u dawk tal-inkwilini, u b'hekk kwalunkwe protezzjoni li potenzjalment igawdu minnha l-

inkwilini Micallef taħt l-artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta m'għandhiex tiġi ppreġudikata;

12. Illi f'każ li din l-Onorabbli Qorti tiddeċiedi li tillikwida xi kumpens għal dak il- perjodu ta' qabel id-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021, tali kumpens għandu jkun aġġustat pro-rata skont is-sehem tal-parti li l-Qorti jidrilha li għandha dritt għalih. In oltre, dan il-kumpens għandu jirrifletti:
(i) Il-fatt li l-interferenza fit-tgawdija paċifika tal-proprjetà hi ġustifikata minn raġunijiet ta' interess pubbliku;
(ii) Il-fatt li anke kieku l-proprjetà in kwistjoni kienet fil-pussess tagħhom, ma hemm ebda ċertezza li r-rikorrenti kien jirnexxielhom iżommu l-fond in kwistjoni mikri lil terzi f'kull stadju;
(iii) Il-fatt li anke kieku r-rikorrenti kienu krew il-proprjetà in kwistjoni lil terzi, kwalsiasi kera li kienu jippercepixxu kienet tkun suġġetta għat-taxxa;
(iv) Il-fatt li matul iż-żmien, ir-rikorrenti xorta waħda rċevew xi kera mingħand l- inkwilini;

13. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri kif permessi bil-liġi.

4. Rat ix-xiehda u d-dokumenti miġbura, kif ukoll l-atti proċesswali fl-intier tagħhom;

5. Rat is-sottomissjonijiet bil-kitba li ġew preżentati;

6. Rat li l-kawża tħalliet għall-udjenza tal-lum sabiex tiġi deċiża;

Ikkunsidrat:

7. Illi b'din l-azzjoni, r-rikorrenti jilmentaw li ġarrbu vjolazzjoni tad-drittijiet fondamentali tagħhom kif protetti bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u bl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea kif ukoll bl-artikolu 14 tal-istess Konvenzjoni, u dan b'rabta mat-tgawdija tal-fond bin-numru mija u sbatax (117) fi Triq il-Barakki f'Qormi (minn issa 'l quddiem imsejjaħ biss bħala «il-Fond»), li huma jgħidu li huwa mikri lill-intimati Micallef bis-saħħa ta' kirja li hija protetta mid-dispożizzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini[3] (minn issa 'l quddiem imsejħa biss bħala «l-Ordinanza»).

[3] Kapitolu 69 tal-liġijiet ta' Malta.

8. Il-fatti li jemerġu mill-provi jistgħu jinġabru kif ġej:

i. B'testment riċevut min-Nutar John Spiteri Maempel fit-30 ta' Ġunju 1961[4], Carlo Briffa u martu Maria Anna, filwaqt li ħallew reċiprokament lil xulxin l-użufrutt fuq ħwejjiġhom kollha u fost laxxiti oħrajn, innominaw bħala werrieta tagħhom lit-tmien uliedhom Giuseppa Bonnici, Giorgio, Speranza Vella, Carmela Muscat, Antonio, Maria, Angelo u Grazio aħwa Briffa.

ii. Angelo Briffa miet fis-6 ta' Jannar 2018[5], u jidher li s-suċċessjoni tiegħu kienet regolata minn testment pubbliku li huwa għamel fl-atti tan-Nutar Gerard Spiteri Maempel fid-29 t'Awwissu 2007[6]. Jidher li huwa ħalla bħala werrieta tiegħu lil Mary Anne Briffa.

iii. Maria Baldacchino mietet fit-13 ta' Jannar 2013, u s-suċċessjoni tagħha kienet regolata minn testment magħmul fl-atti tan-Nutar Gerard Spiteri Maempel fis-6 ta' Novembru 1986. Jidher li bih ħalliet l-użufrutt ta' ġidha lil żewġha Emanuel Baldacchino, u nnominat bħala werrieta tagħha lil Rita, George, Carlo, Angelo, Rosaria u Graziella, fi kwoti ugwali[7].

iv. Ġie eżebit testment magħmul minn Spiridiona (magħrufa wkoll bħala Speranza) Vella u żewġha Nazzareno fl-atti tan-Nutar Antoine Agius fil-11 ta' Diċembru 1987[8], li bih huma ħallew reċiprokament lil xulxin kwart indiviż fi pjena proprjetà tal-ġid rispettiv u l-użufrutt fuq ir-rimanenti tliet kwarti ndiviżi. Huma mbagħad innominaw bħala werrieta tagħhom lill-uliedhom Antonio, Giorgina, Rosaria, Lorenza, Martin, Mario, Bernadette, Carmela u Jacqueline fi kwoti ndaqs bejniethom. Irriżulta li Spiridiona Vella mietet wara żewġha fit-2 ta' Lulju 2002, u l-werrieta tagħha Mario Vella, Lorenza Bugeja, Bernardina sive Benny Camilleri, Carmen Schembri, Jacqueline Grech, Martin Vella, Georgina Vella,

[4] Fol.46.
[5] Fol.212.
[6] Ara d-dikjarazzjoni *causa mortis* magħmula fl-atti tan-Nutar Matthew Agius fis-26 t'Ottubru 2021, a fol.54, b'dan li l-kopja hemm eżebita hija inkompleta. Kopja kompleta ġiet eżebita a fol.209.
[7] Ara d-dikjarazzjoni *causa mortis* magħmula fl-atti tan-Nutar Matthew Agius fl-24 ta' Novembru 2021, a fol.200.
[8] Fol.52.

Rosaria Vella u Audrey Cilia (li wirtet sehem Antonio Vella li miet fl-24 ta' Settembru 2020[9]) iddikjaraw sehmhom mill-Fond b'att magħmul fl-4 ta' Novembru 2021 fl-atti tan-Nutar Matthew Agius[10].

v. B'kuntratt magħmul fl-atti tan-Nutar Carmel Gafà fit-18 ta' Lulju 2018[11], Grazio Briffa biegħ sehmu mill-Fond lir-rikorrenti Silvio sive Salvino Formosa u lil martu Anna Formosa.

vi. Carmela Muscat iddonat sehmha mill-Fond lil Emmanuela Mizzi b'kuntratt tat-30 ta' Marzu 2023 fl-atti tan-Nutar Nicholas Briffa[12].

vii. Ġew eżebiti l-irċevuti tal-kera, bl-iktar waħda antika tkun dik datata l-1 ta' Novembru 1979[13]. Fiha jingħad li tħallset is-somma ta' Lm35 bħala sitt xhur kera bil-quddiem, u tidher li hija ffirmata minn iben Carlo Briffa, f'ismu. L-irċevuti sussegwenti huma ffirmati minn persuna li ndikat ruħha bħala «prokuratur», u li ġie identifikat mir-rikorrenti bħala Angelino Briffa[14]. Il-fatt li l-kirja bdiet fis-sena 1979 huwa kkonfermat ukoll mill-intimat Joseph Micallef[15]. Jidher ukoll li r-rikorrenti jiġu xi kuġini tal-intimata Micallef[16].

viii. Il-kera żdiedet għal Lm70 kull sitt xhur fl-iskadenza tat-30 t'April 1995 sal-31 t'Ottubru 1995[17], u eventwalment ġiet €163.06 mal-konverżjoni tal-munita. F'dan iż-żmien kollu l-irċevuti baqgħu jiġu ffirmati minn prokuratur. Il-kera mbagħad żdiedet għal €243 kull sitt xhur mill-iskadenza tat-30 t'April 2016 sal-31 t'Ottubru 2016[18], u għal €250 kull sitt xhur mill-iskadenza tat-30 t'April 2016 sal-31 t'Ottubru 2019, fejn jingħad minn min iffirma li dan kien qed jaġixxi f'isem l-eredi ta' Karlu u Anna Briffa[19].

---

[9] Ara d-dikjarazzjoni *causa mortis* magħmula fis-16 ta' Frar 2021 fl-atti tan-Nutar Joanne Spiteri, a fol.99.
[10] Fol.93.
[11] Fol.48.
[12] Fol.217.
[13] Fol.7.
[14] Ara x-xiehda in kontro-eżami ta' Rita Cassar, a fol.181.
[15] Ara x-xiehda tiegħu bl-affidavit, a fol.122.
[16] Ara x-xiehda in kontro-eżami tal-intimat Micallef, a fol.165-166.
[17] Fol.24.
[18] Fol.41.
[19] Fol.43.

9. Illi l-provi prodotti juru li l-Fond kien fiż-żmien jappartjeni lil Carlo Briffa u lil martu Maria Anna Briffa. Għalkemm ma ġiex eżebit kuntratt t'akkwist li juri kif dawn kisbu t-titolu tagħhom, jirriżulta li tħallset kera għal għexieren ta' snin favur Briffa u l-werrieta tagħhom b'mod li l-pussess legali li jinħoloq bis-saħħa tar-riċezzjoni tal-kera joħloq ukoll preżunzjoni ta' titolu skont id-dispożizzjonijiet tal-Kodiċi Ċivili[20]. Hekk irraġunat ukoll il-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża ***Paul Galea et vs. Avukat għal-Istat et*** (15 ta' Jannar 2024), li kienet tirrigwarda mertu simili għal dak tal-każ odjern, u fejn ukoll ir-rikorrenti ma ressqux prova kif imiss tat-titolu tagħhom. F'dik id-deċiżjoni kien osservat: «*Madanakollu, bl-istqarrija tal-kerrejja illi ilhom is-snin iħallsu l-kera lill-ġenituri tal-atturi u, wara mewthom, lill-attur Paul Galea f'ismu u f'isem ħutu, ma jistax ma jingħadx illi tressqet prova għall-inqas li l-atturi wkoll wara l-mewt tal-ġenituri tagħhom kellhom pussess u għad għandhom pussess. Billi fin-nuqqas ta' prova kontrarja l-pussessur jitqies sid[21], din hija prova tajba u biżżejjed għall-għanijiet ta' din il-kawża*». Jonqos madanakollu li naraw jekk ir-rikorrenti wrew kif huma kisbu t-titolu mingħand Carlo Briffa u martu Maria Anna Briffa.

10. Illi l-Qorti jidhrilha li jkun aktar loġiku li l-eżami dwar it-titolu tar-rikorrenti jinqasam skont il-linja t'axxendenza tar-rikorrenti:

    a) ir-rikorrenti Mary Anne Briffa hija l-eredi ta' Angelo Briffa, li huwa wieħed mit-tmien ulied li kellhom Carlo u Maria Anna Briffa. Għalhekk jidher li hija għandha s-sehem ta' ottava parti ndiviża fil-Fond;

    b) ir-rikorrenti Rita Cassar, George Baldacchino, Carlo Baldacchino, Angelo Baldacchino, Rosaria Portelli u Graziella Stringos huma l-werrieta ta' Maria Baldacchino, li hija wkoll waħda minn ulied Carlo Briffa. Bejniethom għalhekk għandhom ottava parti ndiviża. B'danakollu rriżulta li fuq dan is-sehem hemm jedd t'użufrutt favur Emanuel Baldacchino, żewġ Maria. Rita Cassar xehdet li missierha miet fis-26 ta' Lulju 2023[22].

---

[20] Ara l-artikoli 525(1) u 528 tal-Kodiċi Ċivili.
[21] Art. 525(1) Kod. Ċiv.
[22] Fol.185.

La darba jirriżulta li kien hemm użufrutt b'effett tal-mewt ta' Maria Baldacchino, dawn ir-rikorrenti partikolari għandhom biss il-jedd għal dak il-kumpens li seta' jmiss lill-ommhom matul iż-żmien li fih kienet ħajja. Dan konformement mal-ġurisprudenza li tqis li l-werrieta għandhom jedd għall-kumpens pekunjarju li kien imiss lill-awtur tagħhom fit-titolu[23]. Waqt li kien għaddej l-użufrutt, kwalsiasi vjolazzjoni li setgħet titnissel b'konsegwenza tal-kirja tal-intimati Micallef setgħet biss tkun fil-konfront tal-użufruttwarju[24]. Ir-rikorrenti naqsu milli juru min huma s-suċċessuri tal-użufruttwarju, u mhux kompitu tal-Qorti tispekula dwar min dawn setgħu ikunu.

c) Sehem Spiridiona Vella ddevolva favur ir-rikorrenti Mario Vella, Lorenza Bugeja, Bernardina sive Benny Camilleri, Carmen Schembri, Jacqueline Grech, Martin Vella, Georgina Vella, Rosaria Vella u Audrey Cilia, li bejniethom għalhekk għandhom ottava parti ndiviża oħra.

Il-mod kif ġie redatt ir-rikors promotur joħloq inċertezza jekk ir-rikorrenti Bernardina sive Benny Camilleri hijiex qed tidher biss bħala mandatarja t'oħtha jew inkella hux tidher ukoll fl-interess personali tagħha. Il-Qorti, fid-dubju, jidhrilha li għandha tqis li din ir-rikorrenti wkoll qed tidher f'isimha personali, billi ma jidhirx li jagħmel sens illi din tiġi eskluża mill-azzjoni meta l-kumplament tal-familja ressqet din il-kawża.

d) ir-rikorrenti Carmela Muscat ukoll kellha sehem ta' ottava parti ndiviża, u għad illi ddonat dan is-sehem lil ħaddieħor, hija għad għandha interess f'din il-kawża għall-kumpens li jista' jkun talvolta spettanti lilha għaż-żmien li fih damet sid;

e) sehem Grazio Briffa inbiegħ lir-rikorrenti Silvio u Anna konjuġi Formosa, li b'hekk kisbu ottava parti indiviża. Il-fatt li dawn ir-rikorrenti kisbu sehmhom b'xiri

[23] Ara per eżempju d-deċiżjonijiet ***Carmel sive Charles Sammut et vs. Maria Stella Dimech et*** (Qorti Kostituzzjonali, 26 ta' Mejju 2021) u ***John Mary Buttigieg et vs. L-Avukat Ġenerali et*** (Qorti Kostituzzjonali, 26 ta' Jannar 2022).

[24] Ara f'dan is-sens ***Richard Zahra vs. L-Avukat tal-Istat et***, Qorti Kostituzzjonali, 25 t'Ottubru 2023; ***Joseph Pace et vs. Avukat tal-Istat et***, Qorti Kostituzzjonali, 12 ta' Lulju 2023; ***Giovanna sive Jeanette Pocock vs. L-Avukat Ġenerali et***, 29 ta' Marzu, 2023); ***Dr Aldo Fiorini et vs. L-Avukat tal-Istat et*** (Qorti Kostituzzjonali, 7 t'Ottubru 2024).

madanakollu se jinċidi fuq il-konklużjoni tal-Qorti dwar jekk huma ġarrbux vjolazzjoni;

f) ir-rikorrenti Anthony Camilleri u Josephine Bonnici wkoll huma wlied Carlo Briffa, u għandhom is-sehem ta' ottava parti ndiviża kull wieħed.

11. B'dan il-mod, seba' ottavi ndiviżi mill-Fond huma rappreżentati fil-kawża.

12. Il-provi juru wkoll li l-intimati Micallef tassew għandhom titolu ta' kera li huwa protett mid-dispożizzjonijiet tal-Ordinanza.

Ikkunsidrat:

13. Illi l-intimati jeċċepixxu li l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ma jistax jiġi nvokat kontra d-dispożizzjonijiet tal-Ordinanza minħabba f'dak li jipprovdi l-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni.

14. Illi l-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni jipprovdi:

> Ebda ħaġa fl-artikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni ma għandha tolqot il-ħdim ta' xi liġi fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta' Marzu 1962 jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufih qabel dik id-data (jew xi liġi li minn żmien għal żmien tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritt f'dan is-subartikolu) u li ma –
> (a) iżżidx max-xorta ta' proprjeta` li jista' jittieħed pussess tagħha jew id-drittijiet fuq u interess fi proprjeta` li jistgħu jiġu miksuba;
> (b) iżżidx mal-finijiet li għalihom jew ċirkostanzi li fihom dik il-proprjeta` jista' jittieħed pussess tagħha jew tiġi miksuba;
> (c) tagħmilx il-kondizzjonijiet li jirregolaw id-dritt għal kumpens jew l-ammont tiegħu anqas favorevoli lil xi persuna li jkollha jew li tkun interessata fil-proprjetà; jew
> (d) tipprivax xi persuna minn xi dritt bħal dak li huwa msemmi fil-paragrafu (b) jew paragrafu (ċ) tal-Artikolu 37(1) ta' din il-Kostituzzjoni.

15. Kif sabet il-Qorti Kostituzzjonali fid-deċiżjoni ***Lilian Martinelli et vs. Avukat Ġenerali et*** (23 ta' Novembru 2020): «*Għalkemm il-Kap. 69 kien emendat b'liġijiet li daħlu fis-seħħ wara l-1962 dawk il-liġijiet ma għandhomx l-effetti msemmija fil-para. (a) sa (d) tal-art. 37(9)*». Fl-istess sens hija d-deċiżjoni ***Patricia Curmi et vs. Avukat Ġenerali et*** (Qorti Kostituzzjonali, 27 ta' Frar 2020).

16. Illi għalhekk din l-eċċezzjoni hija fondata u se tiġi milqugħa.

Ikkunsidrat:

17. Fit-talbiet tagħhom, ir-rikorrenti jagħmlu wkoll riferenza għall-artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea, u jalludu għall-fatt li hemm diskriminazzjoni minħabba dak li jiddisponi l-Att XXXI tal-1995 dwar kirjiet li daħlu fis-seħħ wara l-1 ta' Ġunju 1995. Il-qorti qed tifhem dan l-ilment fis-sens li saret diskriminazzjoni bejn dawk is-sidien li krew ħwejjiġhom qabel l-1 ta' Ġunju 1995, bil-konsegwenza li l-kirja ġiet protetta, u dawk li krew ħwejjiġhom wara dik id-data, u li allura krew f'suq ħieles.

18. Fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom ir-rikorrenti ma jagħmlu ebda aċċenn għal dan l-ilment.

19. L-artikolu 14 tal-Konvenzjoni jipprovdi kif ġej:

> It-tgawdija tad-drittijiet u libertajiet kontemplati f 'din il-Konvenzjoni għandha tiġi assigurata mingħajr diskriminazzjoni għal kull raġuni bħalma huma s-sess, razza, kulur, lingwa, reliġjon, opinjoni politika jew opinjoni oħra, oriġini nazzjonali jew soċjali, assoċjazzjoni ma' minoranza nazzjonali, proprjetà, twelid jew status ieħor.

20. Kif jinsab miktub minn ***Karen Reid*** (A Practitioner's Guide to the European Convention on Human Rights, Sweet & Maxwell, 2012), «*According to the case-law, an applicant must establish that he is subject to a difference in treatment from others in a comparable position in the enjoyment of one of the rights guaranteed under the Convention, which difference cannot be objectively and reasonably justified, having regard to the applicable margin of appreciation. Once a difference in treatment is established, it is however for the respondent Government to show that it was justified*

***(Serife Yigit v. Turkey**, 2/11/2010)»* (pg. 364). L-istess awtriċi tissokta tgħid, «*By its formulation, the provision has been tied inexorably to the other substantive rights in the Convention. An applicant complaining of discrimination must allege it in respect of, for example, freedom of religion or fair trial. It is useless to invoke it in the area of employment rights, political office, pay, access to private leisure facilities ..... In* Belgian Linguistics (July 23, 1968), *the Court noted that the provision had "no independant existence" and it was as though it was an integral part of each of the substantive articles. Further, extreme discrimination has been held by the Convention organs to constitute degrading treatment contrary to Art.3 (**East African Asians v. UK** (14/12/1973); **Cyprus v. Turkey** (10/05/2001))»*[25].

21. F'dan is-sens, min jallega t-twettiq ta' xi diskriminazzjoni fil-konfront tiegħu, ma jistax iressaq din l-allegazzjoni weħidha, iżda irid juri li l-aġir diskriminatorju ilmentat ikun sar b'rabta ma' jew fl-ambitu ta' wieħed mid-drittijiet fundamentali l-oħrajn, hekk imsejħa "sostantivi". L-istess awtriċi fil-fatt tikteb, «*Conversely, a finding of no violation of a substantive article does not preclude the examination of the discrimination complaint, as in* Abdulaziz v. UK *where the claims under Art.8 where rejected. This is the type of case where the essence of the complaint is the discriminatory application of the measures which otherwise disclose no fundamental incompatibility with the provisions of the Convention*»[26]. Dwar l-istess materja, ingħad ukoll li, «*Subject to this limitation, the Court has generally approached the application and interpretation of Article 14 in an effective way. In particular, an applicant may establish a violation of Article 14, event though he cannot show or does not even claim, a violation of another article* (see Belgian Linguistic case)*, provided that the claim falls 'within the ambit' of a Convention right. This is possible as the Court has held 'the notion of discrimination includes in general cases where a person or group is treated, without proper justification, less favourably then another, even thought the more favourable treatment is not called for by the Convention'*»[27].

22. Huwa mportanti li jingħad illi «*Article 14 contains a long, and apparently non-exhaustive list of characteristics which might render differential treatment*

[25] Ibidem.
[26] Ibid, paġna 371.
[27] ***Harris, O'Boyle and Warbrick***, op cit, paġna 580.

discriminatory, so identifying the 'badge' on the basis of which the differential treatment is made is not usually a problem. Furthermore, these identified 'badges' are supplemented by an open-ended 'other status' category which has been held to include sexual orientation, marital status, legitimacy, status as a trade union, military status, conscientious objection, professional status and imprisonment»[28] (fl-istess sens ara ad eżempju ***Victor Spiteri vs. Avukat Ġenerali et***, Prim'Awla, 25 ta' Settembru 2008).

23. Ingħad ukoll illi jkun hemm ksur tal-artikolu 14 fejn jintwera li, mingħajr ġustifikazzjoni oġġettiva u raġjonevoli, persuni f'sitwazzjoni rilevanti simili jiġu trattati b'mod differenti (***Raymond Vella et noe vs. Il-Kummissarju ta' l-Artijiet***, Qorti Kostituzzjonali, 24 ta' Mejju 2004, b'referenza għad-deċiżjoni ***Spadea and Scalabrino vs. Italy***). Dan huwa suffiċjenti għaliex «*l-każi ta' diskriminazzjoni speċifikati fl-istess artikolu ma humiex restrittivi u kull każ fejn jirriżulta li l-individwu ġie diskriminat kontra, billi l-awtorita' ma tkunx aġixxiet b'mod imparzjali, anke mingħajr ma dik id-diskriminazzjoni tinkwadra ruħha taħt waħda mill-każijiet imsemmija f'dan l-artikolu, għandu wkoll ikun sottopost għall-iskrutinju tal-Qrati*»[29].

24. Issa kif diġà ġie rilevat, sabiex tinstab leżjoni taħt l-artikolu 14, ir-rikorrenti jridu juru li huma ġarrbu trattament differenti fit-tgawdija ta' xi jedd fundamentali ieħor taħt il-Konvenzjoni li mhux oġġettivament ġustifikabbli. U sabiex ikun jista' jingħad li jeżisti trattament differenti, ir-rikorrenti jridu juru li xi ħadd ieħor f'sitwazzjoni analoga għal tagħhom qed jiġi trattat b'mod differenti (ara ***Alfred Spiteri et vs. Awtorità dwar it-Trasport ta' Malta et***, Qorti Kostituzzjonali, 7 t'Ottubru 2013). Issa din il-Qorti jidhrilha li biex ir-rikorrenti juru vjolazzjoni taħt l-artikolu 14, iridu jikkomparaw ruħhom ma' min, bħalhom, kera ħwejjġu qabel id-data tad-dħul fis-seħħ tal-Att XXXI tal-1995, ċitat minnhom. Min kera ħwejjġu <u>wara</u>, ma jistax jingħad li huwa f'sitwazzjoni analoga ma' min kera ħwejjġu <u>qabel</u> dik id-data. Din il-fehma tal-Qorti tinsab imtennija f'deċiżjonijiet oħrajn, kemm lokali[30] u kemm esteri[31].

---

[28] ***Harris, O'Boyle and Warbrick***, op cit, paġna 584.
[29] ***Raymond Vella et noe vs. Il-Kummissarju ta' l-Artijiet***, Prim'Awla, 4 ta' Ġunju 1997, u kkonfermata mill-Qorti Kostituzzjonali fil-partijiet li jirrigwardaw l-artikolu 14 b'sentenza mogħtija fl-24 ta' Mejju 2004.
[30] ***Paul Azzopardi et vs. Joseph Elich et***, Qorti Kostituzzjonali, 27 ta' Jannar 2021.
[31] ***Zammit and Attard Cassar vs. Malta*** (QEDB, 30 ta' Lulju 2015); ***Bradshaw and others vs. Malta*** (QEDB, 23 t'Ottubru 2018).

25. Il-Qorti għalhekk ma ssibx vjolazzjoni tal-artikolu 14.

Ikkunsidrat:

26. Niġu issa għall-meritu.

27. Illi issa hija ġurisprudenza kopjuża dik li tqis li dawk il-liġijiet li jipprovdu għall-impożizzjoni ta' relazzjoni lokatizja fuq sidien ta' fondi urbani hija liġi li tfittex li tilħaq skop soċjali fl-interess ġenerali, u li għalhekk minnha nnifisha m'hijiex leżiva tal-jeddijiet fondamentali tal-istess sidien, li huma b'hekk imġiegħla li jkunu lokaturi ta' ħwejjiġhom. Kif osservat issa diversi drabi, l-iskop soċjali li l-leġiżlazzjoni mpunjata f'din il-kawża tippersegwixxi għandu jitqies bħala skop fl-interess pubbliku li jilleġittima l-istess leġiżlazzjoni. Madanakollu, fit-twettiq ta' leġiżlazzjoni bħal din, id-dmir tal-Istat ma jieqafx hemm. Ġie miktub li:

> The Court has broken down Article 1 of the First Protocol into its component parts and has gradually established the relationship between them. Its language has become familiar by frequent repitition. In Sporrong and Lönnroth v Sweden, the Court stated:
>
> [This provision] comprises three distinct rules. The first rule, which is of a general nature enounces the principle of peaceful enjoyment of property; it is set out in the first sentence of the first paragraph. The second rule covers deprivation of possessions and subjects it to certain conditions; it appears in the second sentence of the first paragraph. The third rule recognises that the [contracting] states are entitled, amongst other things, to control the use of property in accordance with the general interest, by enforcing such laws as they deem necessary for the purpose; it is contained in the second paragraph.
>
> In James v UK, the Court explained the relationship between the three sentences:
>
> The three rules are not distinct in the sense of being unconnected: the second and third rules are concerned with particular instances of interference with the right to peaceful enjoyment of property and should therefore be

construed in the light of the general principle enunciated in the first rule.[32]

28. Illi fejn jiġi stabbilit li l-interferenza fit-tgawdija tal-possediment kellha bażi legali u leġittima, irid imbagħad jiġi mistħarreġ jekk dik l-interferenza tirrispettax bilanċ xieraq u ġust bejn il-ħtigiet tal-interess ġenerali tal-komunità u r-rekwiżiti dwar il-protezzjoni tad-drittijiet tal-individwu. F'dan is-sens huwa spjegat li: «… *the Court assesses the proportionality of the contested measure by determining whether 'a fair balance' has been struck between the interest of the community and the requirements of the protection of the individual's fundamental rights. This means, in particular, that:* there must be a reasonable relationship of proportionality between the means employed and the aim sought to be realised by any measure depriving a person of his possessions[33]. *Under this head, the Court may examine whether 'an individual and excessive burden' has been imposed on the individual. Where this is the case, there appears to be a strong presumption of a lack of proportionality, which can be refuted only if adequate remedies and procedural safeguards have been available*»[34].

29. Illi huwa proprju f'dan ir-rispett li l-Istat, kif rappreżentat mill-intimat Avukat tal-Istat, falla.

30. Illi l-artikolu 3 tal-Ordinanza kien ineħħi lis-sidien ta' fondi mikrija l-fakultà li jagħżlu li ma jġeddux il-kirja jew li jbiddlu l-kondizzjonijiet tal-kirja jekk mhux bil-permess tal-Bord li Jirregola l-Kera. Imbagħad l-artikoli 4 u 9 tal-istess Ordinanza kienu jipprovdu b'mod tassattiv iċ-ċirkostanzi li taħthom l-imsemmi Bord seta' jagħti l-permess għall-bdil fil-kondizzjonijiet tal-kirja jew għar-ripreża fil-pussess tal-fond mikri. Dawn id-dispożizzjonijiet għalhekk kienu jimponu r-rilokazzjoni forzata tal-fond fuq is-sidien lokaturi. Rilokazzjoni forzata li però kienet tfittex għan soċjali u għalhekk m'hijiex, min-natura tagħha nnifisha, illeġittima jew bla ġustifikazzjoni.

[32] Ara ***Harris, O'Boyle and Warbrick***, Law of the European Convention of Human Rights, 2nd edition, pġa. 666.
[33] See judgment of 21 February 1986, *James and Others*, A.98, p.34; judgment of 8 July 1986, *Lithgow and Others*, A.102, p. 50; judgment of 9 December 1994, *Holy Monasteries*, A.301-A, p. 34; judgment of 20 November 1995, *Pressos Compania Naviera S.A. and Others,* A.332, p.21.
[34] ***Van Dijk & Van Hoof***, Theory and Practice of the European Convention on Human Rights (Third Edition), §13.4.2.

31. Illi n-nuqqas tal-leġiżlazzjoni mpunjata jinsab però fil-fatt li għal żmien twil ma kien maħsub jew provdut ebda metodu li permezz tiegħu is-sid tal-fond mikri seta' jitlob reviżjoni tal-kondizzjonijiet lokatizji li tkun tirrifletti ż-żieda konsiderevoli fil-valur tal-fond u fl-ammont tal-kera li dak il-fond seta' jġib kieku mikri fis-suq ħieles, bħal ma ġie eventwalment provdut bis-saħħa tal-emendi mwettqa bl-Att XXIV tal-2021.

32. Il-provi li hemm fl-atti juru li kien hemm diskrepanza notevoli bejn il-kera li kienet qed titħallas effettivament mill-intimati Micallef u dik li, skont il-perizja teknika estiża f'dawn l-atti, seta' ipprokura l-Fond kieku nkera fis-suq miftuħ. Kif is-snin bdew igerbu u l-kera pagabbli mill-intimati Micallef żdiedet marġinalment, il-valur tal-Fond żdied u baqa' jiżdied b'mod konsiderevoli, u hekk ukoll żdied b'mod konsiderevoli l-valur lokatizju tal-istess fond. Il-provi għalhekk juru li r-rikorrenti ġew deprivati mit-tgawdija sħiħa ta' ħwejjiġhom u minflok, sabiex l-Istat jilħaq l-iskop soċjali leġittimu li jipprovdi akkomodazzjoni residenzjali lill-inkwilini, tqiegħed piż sproporzjonat fuq ir-rikorrenti billi d-deprivazzjoni relattiva ma saritx versu ħlas ta' kumpens li jista' remotament jitqies adekwat. Dan partikolarment meta wieħed iqabbel il-kera effettivament imħallsa mal-valuri indikati fil-perizja teknika eżegwita fuq ordni ta' din il-Qorti.

33. Dan kollu jfisser allura li d-dispożizzjonijiet tal-Ordinanza, diġà msemmija fil-paragrafi preċedenti ta' din is-sentenza, sa fejn kienu jagħtu lill-intimati Micallef il-fakultà li, kemm-il darba ma jirriżultawx iċ-ċirkostanzi tassattivament provduti fl-artikolu 9, ikomplu jokkupaw dak il-fond b'titolu ta' lokazzjoni minkejja r-rieda tas-sid, għalkemm ma humiex *ut sic* leżivi fil-konfront tal-jeddijiet fondamentali tar-rikorrenti, jwasslu komunkwe għall-vjolazzjoni ta' dawk il-jeddijiet minħabba l-fatt li l-leġiżlatur naqas milli jipprovdi mekkaniżmu li permezz tiegħu isseħħ reviżjoni tal-kondizzjonijiet tal-kirja li tkun b'xi mod radikata fuq il-valur tal-fond innifsu. Id-dritt tas-sid li jitlob reviżjoni tal-kondizzjonijiet tal-kirja skont l-artikolu 4 tal-Ordinanza qabel ġie emendat bl-Att XXIV tal-2021 kien kompletament distakkat mill-valur tal-fond innifsu. Għalhekk l-imsemmija dispożizzjonijiet tal-Ordinanza b'ebda mod ma jistgħu jitqiesu li kienu jagħtu lis-sidien rimedju biex jirċievu l-kumpens adekwat li jintroduċi l-element ta' proporzjonalità fil-piż li l-leġiżlazzjoni impunjata kienet tqiegħed fuq is-sid tal-fond.

34. Illi kif ġie ritenut mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-każ ***Zammit and Attard Cassar vs. Malta***[35]:

> 57. In each case involving an alleged violation of Article 1 of Protocol No. 1, the Court must ascertain whether by reason of the State's interference, the person concerned had to bear a disproportionate and excessive burden (see *James and Others*, cited *above, § 50*, and *Amato Gauci*, cited above, § 57).
>
> 58. In assessing compliance with Article 1 of Protocol No. 1, the Court must make an overall examination of the various interests in issue, bearing in mind that the Convention is intended to safeguard rights that are "practical and effective". It must look behind appearances and investigate the realities of the situation complained of. That assessment may involve not only the conditions of the rent received by individual landlords and the extent of the State's interference with freedom of contract and contractual relations in the lease market, but also the existence of procedural and other safeguards ensuring that the operation of the system and its impact on a landlord's property rights are neither arbitrary nor unforeseeable. Uncertainty – be it legislative, administrative or arising from practices applied by the authorities – is a factor to be taken into account in assessing the State's conduct (see *Immobiliare Saffi v. Italy*, [GC], no. 22774/93, § 54, ECHR 1999-V, and *Broniowski*, cited above, § 151).
>
> 59. The Court notes, in the first place, that the Government's final argument (submitted at an advanced stage in the proceedings, see paragraph 46 above) is misconceived in so far as the property they were referring to was not the property at issue in the present case. From the documents and submissions provided to the Court it transpires that the property is in use and thus the applicants were not entitled, on the grounds established by law (Article 12 of Ordinance, paragraph 26 above), to evict the tenant.
>
> 60. The Court observes that in the present case the lease was subject to renewal by operation of law and the applicants had no possibility to evict the tenant on the basis of any of the limited grounds provided for by law. Indeed, any such request before the RRB, in the circumstances obtaining in their case, would have been unsuccessful, despite the fact that the tenant was a commercial enterprise that possessed other property (a matter which has not been

[35] Applikazzjoni Nru 1046/12, deċiża 30 ta' Lulju 2015.

> disputed), as the latter fact was not a relevant consideration for the application of the law. Furthermore, the applicants were unable to fix the rent – or rather to increase the rent previously established by their predecessor in title. The Court notes that, generally, increases in rent could be done through the RRB. They were, however, subject to capping, in that any increase could not go beyond 40% of the fair rent at which the premises were or could have been leased before August 1914. Indeed, in the applicants' case no increase was possible at all, because the rent originally fixed in 1971 was already beyond the capping threshold.
>
> 61. Whereas the RRB could have constituted a relevant procedural safeguard by overseeing the operation of the system, in the present case it was devoid of any useful effect, given the limitations imposed by the law (see, *mutatis mutandis*, see *Amato Gauci*, cited above, § 62 and *Anthony Aquilina v. Malta*, no. 3851/12, § 66, 11 December 2014). Consequently, the application of the law itself lacked adequate procedural safeguards aimed at achieving a balance between the interests of the tenants and those of the owners (ibid and, *mutatis mutandis*, *Statileo v. Croatia*, no. 12027/10, § 128, 10 July 2014).

35. Illi fid-deċiżjoni ***Vincent Curmi noe et vs. Avukat Ġenerali et*** (Qorti Kostituzzjonali, 24 ta' Ġunju 2016) intqal:

> 54. Fir-rigward din il-Qorti tosserva illi l-miżura leġislattiva tal-iStat li tirregola l-użu tal-proprjetà tar-rikorrenti tissodisfa r-rekwiżit tal-legalita' stante li toħroġ mill-liġi u preċiżament mid-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69. Huwa paċifiku wkoll li l-miżura għandha għan leġittimu in kwantu dawk id-dispożizzjonijiet huma intiżi sabiex jipprovdu għall-akkomodazzjoni soċjali fejn l-iStati Membri għandhom marġini ta' diskrezzjoni wiesgħa, iżda mill-banda jirriżulta manifest li hemm ksur tal-prinċipju ta' proporzjonalita' naxxenti mid-differenza kbira li teżisti bejn l-ammont ta' kera perċepit mir-rikorrenti ta' €4,277.80 fis-sena u minn naħa l-oħra l-valur lokatizzju fis-suq ħieles fl-ammont annwu ta' €159,350 kif stabbilit mill-perit ġudizzjarju. Għaldaqstant din il-Qorti taqbel mal-konklużjoni raġġjunta mill-ewwel Qorti li din id-diskrepanza fil-kera perċepita mir-rikorrenti skont il-ftehim lokatizzju, liema kera tinsab protetta bil-liġi speċjali tal-kera fuq indikata, u dik potenzjalment perċepibbli fis-suq ħieles jimponu fuq ir-rikorrenti piż eċċessiv u sproporzjonat. Dan joħloq żbilanċ inġust u manifest bejn l-

> interessi tas-soċjeta` in ġenerali u d-dritt tal-proprjeta` tar-rikorrenti.
>
> 55. Rigward l-emendi bl-Att X tas-sena 2009 din il-Qorti tosserva li dawn l-emendi għall-Kodiċi Ċivili ma jistgħux ikunu ta' konfort għas-sitwazzjoni tar-rikorrenti in kwantu dawn ilhom żmien twil jissubixxu l-leżjoni tad-dritt fundamentali tagħhom…

36. Din il-Qorti ssib li bl-introduzzjoni tal-Att X tal-2009, il-vjolazzjoni tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti ma ttaffiet xejn, u baqgħet tippersisti bl-istess mod kif kienet qed tippersisti qabel dawn l-emendi. L-awmenti effettwati fil-kera pagabbli kienu bla ebda konsegwenza ta' xejn, u ż-żmien li fih is-sid seta' jittama li jieħu ħwejġu lura baqa' miżgħud b'inċertezza kbira. Ġie preservat id-dritt tal-inkwilin li jeżiġi r-rilokazzjoni tal-fond kontra r-rieda tas-sid, u ġie anki preservat id-dritt tat-trażmissjoni tal-jeddijiet tal-inkwilin. L-introduzzjoni ta' xi limitazzjonijiet għal dan id-dritt ta' trażmissjoni, fil-fehma ta' din il-Qorti, ma kellu ebda effett tanġibbli fuq il-vjolazzjoni tad-drittijiet fondamentali tas-sidien.

37. Għalhekk il-Qorti qed issib li tassew kien hemm vjolazzjoni tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti kif protetti mill-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

38. Dan kollu però ma jgħoddx fir-rigward tar-rikorrenti Formosa, li saru sidien ta' ottava parti mill-Fond biss b'kuntratt tat-18 ta' Lulju 2018, versu l-prezz ta' €2,300. Skont il-perit tekniku, il-valur ta' dan is-sehem mill-Fond fis-sena 2022, u ċjoè erba' snin biss wara, huwa ta' €25,000.

39. Ġie deċiż li fejn iċ-ċirkostanzi tal-każ ikunu juru li s-sid tal-proprjetà soġġetta għal kirja protetta jkun kiseb il-proprjetà in kwistjoni għal ammont li huwa inferjuri għall-valur proprju tal-oġġett, u dan b'konsegwenza diretta tal-effetti tal-leġiżlazzjoni mpunjata, il-Qorti għandha tqis il-fatt li dak is-sid ikun għamel gwadann sostanzjali fuq l-infiq li jkun inkorra biex kiseb dik il-proprjetà. Fid-deċiżjoni ***Simon Mercieca vs. Avukat Ġenerali et*** (Qorti Kostituzzjonali, 1 ta' Diċembru 2021) ġie osservat kif ġej:

> 16. Huwa minnu illi l-attur ġarrab telf għax il-proprjetà tiegħu kienet marbuta b'kera baxx taħt kirja protetta, iżda l-qorti ma tistax ma tqisx ukoll illi fil-likwidazzjoni ta' dan

> it-telf għandu jitqies il-qligħ kapitali enormi li għamel l-attur meta approfitta ruħu mill-istat tal-liġi fiż-żmien meta xtara – l-istess liġi li issa qiegħed jilmenta minnha – biex għamel negozju li ġih tajjeb ħafna.
>
> 17. Għalhekk, għalkemm taqbel mal-attur illi, ukoll jekk kiseb l-appartament bi prezz tajjeb ħafna, ma kellux jibqa' marbut għal snin twal bil-kera baxx, u f'dan is-sens taqbel li ġarrab ksur tal-jedd għat-tgawdija ta' ħwejġu, madankollu fil-likwidazzjoni tad-danni għandha, għall-inqas għall-ewwel ħames snin, tqis mhux il-valur lokatizju tal-apparament iżda return xieraq fuq l-investiment li għamel u għandha tqis ukoll il-qligħ kapitali li għamel, aktar u aktar issa li ma għadux diffiċli kif kien qabel li l-attur jieħu l-pussess battâl tal-fond u jkun jista' jirrealizza l-qligħ kapitali li għamel.
>
> 18. Il-Kostituzzjoni u l-Konvenzjoni huma maħsuba biex iħarsu drittijiet fondamentali, li interpretati sew ma għandhomx jitħallew jiġu sfruttati b'mod ċiniku biex min jilmenta mill-ksur jagħmel qligħ aktar milli xieraq.

40. Il-kwistjoni ġiet ikkunsidrata mill-ġdid fil-każ ***44 Main Street Limited vs. L-Avukat tal-Istat et*** (Qorti Kostituzzjonali, 25 t'Ottubru 2023):

> 22. Bażat fuq ir-rapporti li saru mill-Perit Psaila m'hemmx dubju li l-kumpanija appellanti għamlet negozju tajjeb. Hu veru li l-fond soġġett għall-kirja protetta taħt il-Kap. 69 u mid-data tal-akkwist sid il-kera ma setgħetx tikri l-fond fis-suq miftuħ. Dan wassal għal telf ta' qligħ. Però jibqa' l-fatt li l-valur tal-fond baqa' jiżdied matul is-snin. Ladarba l-kirja tintemm, il-kumpanija ser tkun qiegħda tieħu l-benefiċċju kollu hi. Veru m'hemmx data ċerta meta ser tintemm il-kirja, però hu fatt magħruf kif il-valur tal-proprjetà qiegħed kontinwament jiżdied. Dan apparti li b'effett mill-1 ta' Ġunju 2021 sid il-kera setgħet titlob l-awment fil-kera skont l-Art. 4A tal-Kap. 69 (introdott bl-Att XXIV tal-2021).
>
> 23. Irrispettivament mir-raġuni għalfejn il-kumpanija akkwistat il-fond ma' oħrajn, ma jistax jingħad li mill-investiment li r-rikorrenti għamlet sabiex takkwista l-fond inkwistjoni, ma ħadet lura xejn tiegħu fil-perjodu mid-data tal-akkwist sal-31 ta' Mejju 2021. Meta tqis il-valur tal-fond fis-suq fis-sena 2019 (€240,000) skont ir-rapport tal-Perit Psaila u l-prezz li fis-sena 2012 l-appellata ħalset biex xtrat il-fond (€25,000), hu evidenti li l-kumpanija rikorrenti ħadet return li żgur hu sodisfaċenti (ara f'dan is-sens is-

> sentenza **Gerald Camilleri et v. L-Avukat Ġenerali et** tas-6 ta' Ottubru 2020). Għalhekk altru milli ħadet benefiċċju fuq l-investiment li għamlet. Imbagħad b'seħħ mill-1 ta' Ġunju 2021 setgħet titlob l-awment fil-kera għall-ammont li ma jkunx iktar minn 2% fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni. B'hekk kieku trid sid il-kera tista' tikseb dħul akbar jekk tinqeda bir-rimedju taħt Art. 4A tal-Kap. 69.
>
> 24. Fiċ-ċirkostanzi partikolari ta' dan il-każ il-qorti mhijiex tal-fehma li kien ġustifikat li jingħata xi kumpens fir-rigward tal-perjodu rilevanti għal dan il-każ.

41. Iktar riċentement, fid-deċiżjoni ***Professur Mark Brincat et vs. L-Avukat Ġenerali et*** (Qorti Kostituzzjonali, 22 ta' Jannar 2024) saru s-segwenti konsiderazzjonijiet:

> 19. Għalhekk, kif osservat fil-każ ta' Simon Mercieca ċitat mill-każin konvenut, għalkemm huwa minnu illi l-atturi ma kellhomx jibqgħu marbuta għal snin twal bil-kera baxx, madankollu fil-likwidazzjoni tad-danni l-qorti sejra, għall-inqas għall-ewwel snin wara li l-atturi kisbu l-fond, tqis mhux il-valur lokatizju tal-fond iżda *return* xieraq fuq l-investiment li għamlu u wkoll il-qligħ kapitali enormi li għamlu. Fil-każ ta' Mercieca il-qorti qieset ir-*return* fuq kapital għall-ewwel ħames snin; fil-każ tallum, meqjus l-apprezzament kapitali enormi, il-qorti hija tal-fehma illi dan l-eżerċizzju għandu jsir mhux għal ħames snin biss iżda għal ħmistax-il sena. Dan ifisser illi konsiderazzjonijiet dwar valur lokatizju għandhom isiru b'seħħ mill-2006.
>
> 20. *Return* ta' ħamsa fil-mija (5%) fuq kapital likwidu ta' erbat elef, sitt mija u tmienja u ħamsin euro u ħamsa u sebgħin ċenteżmu (€4,658.75) jiġi mitejn u tlieta u tletin euro (€233) fis-sena, jew tlitt elef, erba' mija u ħamsa u disgħin euro (€3,495) għal ħmistax-il sena. Fil-fatt l-atturi daħħlu mija u tmienja u għoxrin euro u tnax-il ċenteżmu (€128.12) fis-sena, b'kollox elf, disa' mija u wieħed u għoxrin euro u tmenin ċenteżmu (€1,921.80).
>
> 21. Huwa minnu wkoll illi ma hemmx stima tal-valur lokatizju ta' kull sena tal-fond, iżda hemm biss stima tal-valur kapitali. Madankollu, minn din l-istima tista' tasal għal approssimazzjoni tal-valur lokatizju billi tqis *return* fuq il-valur kapitali.
>
> 22. Jekk fl-2015 il-fond kien jiswa miljun u tmien mitt elf euro (€1,800,000), fl-2006 – meta tqis li l-indiċi ta' inflazzjoni pubblikat fl-Ordinanza li tneħħi l- Kontroll tad-

> Djar ["Kap. 158"] kien 703.88 u fl-2015 kien 832.85 – kien jiswa madwar miljun, ħames mija u għoxrin elf euro (€1,520,000).
>
> 23. Jekk tqis *return* ta' tlieta fil-mija (3%) fis-sena, il-kera fl-2006 jiġi ħamsa u erbgħin elf u sitt mitt euro (€45,600), li fil-verità huwa wisq għal post f'Ħal Lija u żgur li fl-2006 l-atturi ma kinux sejrin isibu jikruh daqshekk. Fin-nuqqas ta' fatturi oġġettivi l-qorti jkollu tqis valur *arbitrio boni viri* u sejra toqgħod fuq valur – ukoll x'aktarx ġeneruż – ta' għaxart elef euro (€10,000) fis-sena.
>
> 24. Meqjusa żieda bi proporzjon mal-għoli tal-ħajja kull ħames snin, id-dħul xieraq mill-2006 sal-2023 jiġi madwar mitejn u erba' mitt elf euro (€204,000), kif muri fl-iskeda A mehmuża mas-sentenza biex titqies parti minnha. B'kollox mela, jekk iżżid is-snin ta' qabel, il-kera xieraq jiġi madwar mitejn u seba' mitt elf euro (€207,000).

42. Huwa evidenti li r-rikorrenti Formosa għamlu investiment tajjeb meta xtraw sehmhom mill-Fond, u għalhekk fil-konfront tagħhom l-effetti tal-leġiżlazzjoni mpunjata m'humiex l-istess kif kienu fir-rigward tar-rikorrenti l-oħrajn. Għalhekk il-Qorti sejra tiċħad it-talbiet sa fejn saru minn dawn ir-rikorrenti.

43. Il-vjolazzjoni sofferta mir-rikorrenti l-oħrajn baqgħet tippersisti sal-promulgazzjoni tal-Att XXIV tal-2021. Tenut kont tal-fatt illi l-vjolazzjoni kkonstatata f'din is-sentenza hija naxxenti mill-fatt li l-leġiżlazzjoni mpunjata ma kinitx tipprovdi proporzjonalità bejn l-interessi ġenerali u l-piż imqiegħed fuq is-sid deprivat minn ħwejġu, għandu loġikament isegwi li bl-introduzzjoni ta' leġiżlazzjoni li tintroduċi dak l-element ta' proporzjonalità, il-vjolazzjoni tieqaf. U jekk il-vjolazzjoni tkun waqfet, mela ebda kumpens ma jkun dovut għaż-żmien li fih il-vjolazzjoni ma tkunx baqgħet tissussisti. Din jidher li kienet il-pożizzjoni addottata anki f'każijiet oħrajn li kellhom fattispeċi simili, anki jekk regolati minn liġijiet tal-kera differenti[36].

44. Jonqos biss għalhekk li jiġi likwidat kumpens sabiex jagħmel tajjeb għall-vjolazzjonijiet kkonstatati f'din is-sentenza.

[36] Ara ***Caterina Schembri et vs. Avukat tal-Istat*** (Qorti Kostituzzjonali, 12 ta' Lulju 2023) u ***B. Tagliaferro & Sons Limited vs. L-Avukat tal-Istat et*** (Qorti Kostituzzjonali, 12 ta' Lulju 2023).

45. Illi llum hija ġurisprudenza assodata dik li tistabbilixxi kif għandhom jiġu kalkolati d-danni pekunjarji f'każijiet bħal dak odjern. Issir riferenza għad-deċiżjoni ***Erika Gollcher et vs. L-Avukat tal-Istat et*** (Qorti Kostituzzjonali, 26 ta' Jannar 2022), kif ukoll għad-deċiżjonijiet ***John Mary Buttigieg et vs. L-Avukat Ġenerali et*** u ***Jeremy Cauchi et vs. Avukat Ġenerali et***, ilkoll mogħtija mill-istess Qorti Kostituzzjonali fl-istess jum, fejn intqal:

> 27. Il-Qorti tkompli billi tosserva illi llum 'il ġurnata l-likwidazzjoni tal-kumpens dovut f'dawn it-tip ta' każijiet issegwi l-kriterji ta' komputazzjoni stabbiliti fis-sentenza tal-Qorti Ewropea fl-ismijiet **Cauchi v. Malta** (QEDB, 25/03/2021). F'din is-sentenza ġie spjegat, in suċċint, illi sabiex jiġi likwidat kumpens xieraq għandu jsir tnaqqis ta' ċirka 30% mis-somma li kienet tkun perċepibbli mill-atturi fuq is-suq liberu minħabba l-għan leġittimu tal-liġi mpunjata, u tnaqqis ieħor ta' 20% fuq is-somma riżultanti sabiex jittieħed kont tal-inċertezza illi l-atturi kien jirnexxilhom jżommu l-proprjeta` mikrija tul iż-żmien relevanti kollha għall-prezzijiet indikati millperit tekniku. Mis-somma riżultanti għandha mbagħad titnaqqas il-kera perċepita mill-atturi, jew il-kera li kienet perċepibbli skont il-liġi.

46. Mill-perizja teknika estiża f'dawn l-atti fuq ordni tal-Qorti[37], jirriżulta li fis-snin indikati, il-Fond kellu l-valur lokatizju hawn taħt mogħti fis-suq ħieles:

Snin	**Ammont**
1987-1991	€3,000
1992-1996	€4,500
1997-2001	€6,500
2002-2006	€10,500
2007-2011	€13,000
2012-2016	€17,500
2017-2020	€18,000
2021[38]	€1,875
Total:	€74,875

[37] Fol.73.
[38] Għal din is-sena qed jitqiesu biss l-ewwel ħames xhur, billi fl-1 ta' Ġunju 2021 daħal fis-seħħ l-Att XXIV tal-2021.

47. L-ammont totali ta' €74,875 però jirrappreżenta d-dħul fuq l-intier tal-Fond, mentri f'din il-kawża l-Qorti sabet vjolazzjoni biss fir-rigward ta' sitt ottavi mill-Fond, u fir-rigward ta' sehem wieħed minn dawk is-sitt ottavi (ċjoè dak li kien miss lil Maria Baldacchino), l-vjolazzjoni li se tiġi kkunsidrata hija biss sa l-2012, għar-raġunijiet li diġà ġew spjegati.

48. Mela, is-sehem ta' ħames ottavi mis-somma ta' €74,875 (li jmissu lir-rikorrenti li m'humiex il-werrieta ta' Maria Baldacchino) iġib €46,797. Minn din is-somma l-ewwel irid isir tnaqqis ta' 30% mbagħad tnaqqis ulterjuri ta' 20% fuq l-ammont riżultanti, li jġib €26,206.

49. Fuq is-sehem ta' ottava parti li jmiss lill-eredi ta' Maria Baldacchino, irid isir tnaqqis biex l-ammont jirrifletti l-valur lokatizju sas-sena 2012. Dan iġib l-ammont ta' €5,125. Minn dan l-ammont, l-ewwel irid isir tnaqqis ta' 30% mbagħad tnaqqis ulterjuri ta' 20% fuq l-ammont riżultanti, għar-raġunijiet spjegati fid-deċiżjonijiet ċitati. Dan it-tnaqqis iġib is-somma ta' €2,870.

50. Minn dawn is-somom imbagħad irid isir tnaqqis finali daqs l-ammont ta' kera li r-rikorrenti, u l-awtriċi fit-titolu tagħhom fejn ikun il-każ, irċievew għaż-żmien rilevanti. Jidher li l-ammont totali li ġie mħallas mill-inkwilini huwa madwar €9,540.

51. Dan ifisser li kontra l-kumpens pekunjarju pagabbli lis-sehem ta' ħames ottavi, għandha titnaqqas is-somma ta' €5,960, li jġib €20,246.

52. Kontra l-kumpens pekunjarju pagabbli lill-eredi ta' Maria Baldacchino, trid titnaqqas is-somma tal-kera mħallsa fil-perijodu rilevanti, li tiġi €876. Dan iġib €8,664.

53. Dwar kumpens mhux pekunjarju, huwa miżmum li dan ix-xorta ta' kumpens ma jintiritx[39]. Huwa fatt li mhux ir-rikorrenti kollha huma fl-istess qagħda f'dan ir-rigward. Ir-rikorrenti li huma wlied Maria Baldacchino ma jmisshom xejn minn dan il-kumpens. Ir-rikorrenti Carmela Muscat, Anthony Camilleri sive Briffa u Georgina Cassar

[39] Kif spjegat mill-Qorti Kostituzzjonali fid-deċiżjoni ***Godwin Montanaro et vs. Avukat Ġenerali et*** (25/1/2023): «*Huwa biss il-kumpens non-pekunjarju li ma jintiritx*».

għandhom jirċievu kumpens fl-ammont ta' ħamest elef Ewro kull wieħed, billi huma ilhom l-aktar iġarrbu l-vjolazzjoni. Ir-rikorrenti Mary Anne Briffa kisbet sehmha fl-2018, u għalhekk il-Qorti ma jidhrilix li għandu jingħata dan ix-xorta ta' kumpens la darba l-isproporzjonalità li wasslet għall-vjolazzjoni kkonstatata f'din is-sentenza ġiet rimedjata qasir żmien wara. Ir-rikorrenti li huma werrieta ta' Spiridiona Vella, u li kisbu sehmhom fis-sena 2001, għandhom jirċievu bejniethom kumpens mhux pekunjarju fis-somma ta' €2,500.

54. Għaldaqstant għar-raġunijiet kollha fuq premessi din il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi din il-kawża billi:

(i) tilqa' l-ħames u l-għaxar eċċezzjonijiet tal-intimat Avukat tal-Istat u s-seba' eċċezzjoni tal-intimati Micallef, u għalhekk tiċħad it-talbiet tar-rikorrenti sa fejn saru abbażi tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u tal-artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea;

(ii) tiċħad il-kumplament tal-eċċezzjonijiet tal-intimati sa fejn dawn huma inkompatibbli mal-konsiderazzjonijiet magħmula f'din is-sentenza;

(iii) tiċħad it-talbiet sa fejn saru mir-rikorrenti Anna Formosa u Salvino sive Silvio Formosa billi ma ssib ebda vjolazzjoni fil-konfront tagħhom;

(iv) tilqa' l-ewwel talba biss u limitatament billi tiddikjara li bl-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini u bl-operazzjonijiet tal-Att X tal-2009 ġew għaż-żminijiet indikati f'din is-sentenza vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti l-oħrajn taħt l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, b'dan illi l-vjolazzjoni fir-rigward tar-rikorrenti Rita Cassar, George Baldacchino, Carlo Baldacchino, Angelo Baldacchino, Rosaria Portelli u Graziella Stringos qed tinstab biss fir-rigward tal-kwalità tagħhom ta' werrieta ta' Maria Baldacchino;

(v) tilqa' t-tieni talba u għalhekk, fl-ewwel lok, tillikwida l-kumpens pekunjarju u mhux pekunjarju kif ġej:

a) fl-ammont ta' ħamest elef mitejn u wieħed u erbgħin Ewro (€5,241) favur ir-rikorrenti Mary Anne Briffa;

b) fl-ammont ta' tmint elef sitt mija u erbgħa u sittin Ewro (€8,664) favur ir-rikorrenti Rita Cassar, George Baldacchino, Carlo Baldacchino, Angelo Baldacchino, Rosaria Portelli u Graziella Stringos bħala l-werrieta ta' Maria Baldacchino, solidalment bejniethom;

c) fl-ammont ta' sebat elef seba' mija wieħed u erbgħin Ewro (€7,741) favur ir-rikorrenti Mario Vella, Lorenza Bugeja, Bernardina sive Benny Camilleri, Carmen Schembri, Jacqueline Grech, Martin Vella, Georgina Vella, Rosaria Vella u Audrey Cilia solidalment bejniethom;

d) fl-ammont ta' għaxart elef mitejn u wieħed u erbgħin Ewro (€10,241) lil kull wieħed mir-rikorrenti Carmela Muscat, Anthony Camilleri sive Briffa u Josephine Bonnici;

u fit-tieni lok tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas dan il-kumpens kif likwidat lir-rikorrenti kif indikat f'din is-sentenza;

(vi) tikkundanna lill-Avukat tal-Istat iħallas l-ispejjeż kollha tal-kawża, la darba l-Qorti sabet li kien hemm vjolazzjoni ta' drittijiet fundamentali.

Onor. Mark Simiana, LL.D
Imħallef

Lydia Ellul
Deputat Reġistratur